PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau[1]

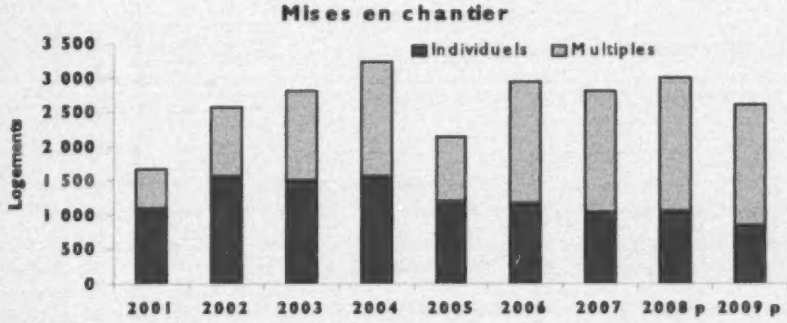
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Après avoir atteint un sommet en 2008, le rythme de la construction résidentielle se modérera en 2009

L'année en cours se terminera avec plus de mises en chantier qu'en 2007 dans la région de Gatineau. Déjà, pour les neuf premiers mois de l'année, les résultats de l'enquête de la SCHL révèlent une hausse de 2 % par rapport à 2007. On prévoit que la progression se poursuivra au quatrième trimestre et qu'elle portera le bilan annuel des mises en chantier à 3 000, total qui dépasse de près de 8 % celui de l'an dernier. Ce n'est qu'en 2009 que la construction changera de cap dans la région de Gatineau. En effet, il devrait se construire l'an prochain 400 logements de moins qu'en 2008, ce qui ramènera le nombre de nouveaux logements à 2 600. Comme la croissance économique au Canada sera moins forte que prévu cette année, les

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1 Après avoir atteint un sommet en 2008, le rythme de la construction résidentielle se modérera en 2009

2 Les Gatinois seront occupés en 2009

2 La migration nette: toujours positive dans la région

3 Les maisons individuelles perdent du terrain au profit des logements collectifs

4 Malgré un léger repli, le marché de l'existant demeurera actif en 2009

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

consommateurs se tourneront davantage vers l'épargne. Toutefois, la structure économique de la région, qui repose à environ 40 % sur le secteur public, et la forte création d'emplois observée depuis le début de l'année permettront de maintenir les mises en chantier à de hauts niveaux dans la région de Gatineau. En fait, leur nombre sera supérieur à la moyenne des dix dernières années.

Les Gatinois seront occupés en 2009

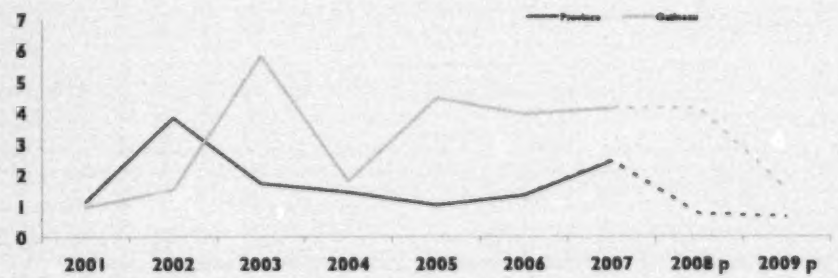
En jetant un coup d'œil de plus près sur la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise), on s'aperçoit que les indicateurs économiques fondamentaux demeurent solides pour l'instant. Depuis un an, il s'est créé près de 10 000 emplois dans la région, dont les deux tiers à temps plein. Il s'agit là d'un avantage pour le marché immobilier, puisque ce sont surtout les emplois à temps plein qui alimentent la demande potentielle. Autre avantage pour le marché de l'habitation, les gains proviennent surtout de l'administration publique, secteur stable et bien rémunéré, de même que des services professionnels et techniques, et du commerce. De légères baisses sont toutefois enregistrées dans les secteurs des communications, du transport et de la construction. Globalement, la bonne performance du marché du travail a fait descendre le taux de chômage à des niveaux légèrement inférieurs à 5 % au cours des derniers mois et a fait grimper le taux d'emploi à 70,3 % en septembre – le meilleur résultat à l'échelle de la province.

L'essor économique que connaît présentement la région de la capitale nationale continuera de stimuler l'immobilier en 2009. L'emploi progressera, mais à un rythme plus lent. Il sera soutenu, entre autres, par la mise en œuvre du Plan québécois des infrastructures, en vertu duquel la région de l'Outaouais recevra plus de 200 millions de dollars pour son réseau routier d'ici la fin de 2009. Le secteur de la santé et des services sociaux y contribuera également, grâce à un budget majoré de 4,5 %. Du côté du gouvernement fédéral, le ralentissement de l'économie canadienne pourrait nuire à l'équilibre budgétaire et mettre un frein à la période d'embauche qui a débuté dans la région il y a un an. Toutefois, l'effet d'une telle mesure serait limité. En effet, le nombre de départs à la retraite dans la fonction publique continuera d'augmenter, ce qui laissera la porte ouverte à l'embauche.

Sur le plan de l'économie extérieure, Gatineau réussira à échapper aux aléas mondiaux. Parce qu'elle a peu d'échanges économiques avec l'étranger, la région est somme toute à l'abri. De fait, la région de l'Outaouais ne compte qu'environ 70 établissements exportateurs, dont les produits représentent à peine 1 % de la valeur totale des exportations de marchandises du Québec. Par contre, même si l'économie de la région de Gatineau est peu touchée par la conjoncture au sud de la frontière, celle-ci aura des conséquences pour certains secteurs industriels, notamment pour celui du bois et de la pâte, qui traverse présentement une période très difficile. Enfin, la récente baisse du dollar canadien permettra à certaines entreprises exportatrices de tirer leur épingle du jeu.

Figure 2

Croissance de l'emploi (%)



Source : Statistique Canada
Prévisions SCHL

Migration nette : toujours positive dans la région

Depuis 2001, la région de Gatineau profite d'une migration nette positive. Chaque année, depuis cinq ans, le nombre moyen d'entrants a dépassé 11 000 par année, tandis que celui des sortants est d'environ 9 000. En 2007, le solde migratoire était de 2 203 personnes, et on s'attend à ce qu'il reste près de 2 200 personnes

en 2008 et en 2009. Les nouveaux arrivants proviendront essentiellement du Québec et de l'étranger. Certes, la région de Gatineau attirera encore des personnes en provenance d'autres provinces, notamment de l'Ontario, mais elle en perdra tout autant. La vague d'Ontariens traversant la rivière des Outaouais qui a été observée au début des années 2000 a perdu de son intensité depuis 2006. Enfin, les bonnes perspectives d'emploi dans la région, comparativement à d'autres régions au Québec, auront un effet d'attraction dans la région de Gatineau en 2009. Toutefois, les Québécois qui viennent élire domicile dans la région de la capitale nationale choisissent de plus en plus la rive ontarienne : en 2007, plus de la moitié d'entre eux ont choisi le côté ouest de la rivière des Outaouais. Cette tendance limite le solde migratoire, qui serait autrement plus élevé dans la région de Gatineau.

Enfin, la migration nette positive se combinera à l'accroissement naturel pour ajouter environ 3 500 personnes à la population de la région de Gatineau en 2009. La situation favorable du marché du travail et la nouvelle politique gouvernementale consistant à relever progressivement jusqu'à 55 000 d'ici 2010 la cible d'immigrants internationaux au Québec (qui est de 49 000 personnes à l'heure actuelle) contribueront à maintenir le solde migratoire positif. Les nombreux avantages accordés aux parents d'enfants d'âge préscolaire, tels que les congés parentaux, les prestations pour enfants et les nouvelles places qui seront créées dans les garderies subventionnées durant les quatre prochaines années, stimuleront le rythme de formation des familles – qui ont leurs propres besoins immobiliers.

Les maisons individuelles perdent du terrain au profit des logements collectifs

Les répercussions associées à l'augmentation des prix des dernières années et à l'accroissement modéré de l'économie canadienne seront plus fortes pour la construction de maisons individuelles – particulièrement dans le segment haut de gamme. Les acheteurs seront plus difficiles; ils chercheront des habitations plus abordables, telles que les maisons jumelées ou en rangée, ou encore des propriétés existantes. Les changements dans les conditions de crédit viendront également renforcer cette tendance, où les institutions financières canadiennes font maintenant preuve de plus de prudence avant d'accorder du crédit aux emprunteurs. Cette année, pendant que les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et copropriétés) s'amélioreront de 8 %, celles de maisons individuelles ne progresseront que de 1 %. En 2009, malgré le recul prévu, les logements collectifs continueront d'accroître leur part de marché : celle-ci, qui était de 46 % il y a cinq ans, s'élèvera à plus de 67 % en 2009. L'augmentation plus rapide du prix moyen des logements individuels a provoqué un déplacement de la demande vers des types de logements plus abordables. En 2007, l'écart, à la date d'écoulement, entre le prix moyen des logements individuels et celui des jumelés atteignait plus de 91 000 $, comparativement à 60 000 $ quatre ans plus tôt. Pour les accédants à la propriété, le type de logement à choisir s'impose de façon plus évidente.

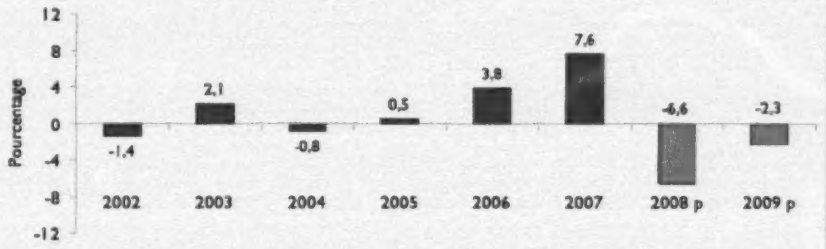
En conséquence de cet écart de prix, les logements collectifs demeureront populaires. La construction de maisons jumelées et en rangée restera stable l'an prochain, tandis que celle d'appartements devrait se modérer légèrement. On s'attend à ce que le nombre de nouvelles copropriétés reste important en 2009 malgré la baisse du côté des appartements locatifs. De fait, au cours des dernières années, le nombre de logements locatifs pour aînés a progressé plus rapidement que la population âgée de 75 ans et plus. Le taux d'inoccupation relevé pour ce type d'habitation est à la hausse, ce qui rend désormais révolue l'époque des listes d'attente. L'achèvement prévu de plus de 400 logements pour aînés en 2009 renforcera cette tendance et risque d'entraîner une réduction temporaire des mises en chantier. Par ailleurs, les logements réussissent à s'écouler en moins de huit mois après la date d'achèvement.

La forte demande de logements abordables maintiendra la courbe de prix des jumelés au-dessus de celle de l'inflation. Le prix des maisons individuelles progressera encore en 2009, mais à un rythme qui s'apparentera à celui de l'indice des prix à la consommation (IPC).

Depuis 2007, Aylmer est le secteur où il y a le plus de construction, et il en sera encore de même en 2009. En 2001, Aylmer était celui des trois grands secteurs de la municipalité de Gatineau qui occupait le dernier rang au chapitre des mises en chantier; depuis, il n'a jamais cessé de gagner en popularité. L'amélioration du réseau routier et le nombre important de terrains qui sont mis en valeur le long de la nouvelle voie rapide (boul. des Allumettières) attirent des acheteurs.

Figure 3

Variation annuelle des ventes S.I.A.®
Région de Gatineau



Source : Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO)
Compilation : SCHL

Malgré un léger repli, le marché de l'existant demeurera actif en 2009

Après avoir connu plusieurs années de croissance, l'activité faiblira sur le marché de l'existant en 2008 et en 2009. On prévoit cette année 300 ventes de moins qu'en 2007. En 2009, le nombre de maisons qui changeront de mains glissera à 4 200, ce qui représente un repli de 100 ventes par rapport à 2008. Malgré la robustesse du marché du travail dans la région, les ventes seront moins fréquentes cette année en raison d'une contraction de l'offre. En 2009, le marché fera face à une demande moins importante. Les acheteurs seront moins nombreux et plus prudents, de sorte que la demande de logements existants diminuera.

Comme sur le marché du neuf, la maison individuelle existante haut de gamme aura plus de difficulté à trouver preneur. En effet, la hausse continue des prix a fait croître le nombre de maisons qui s'échangent à plus de 200 000 $. De même, le léger déclin de la demande prévu en 2009 favorisera de plus en plus l'acheteur dans un marché déjà équilibré. On compte actuellement huit vendeurs par acheteur. Paradoxalement, les ventes dans le secteur d'Aylmer continueront d'être élevées, même si les prix y sont plus élevés que la moyenne enregistrée pour la région de Gatineau. De nombreux acheteurs sont séduits par les atouts de ce secteur : meilleur accès au centre ville d'Ottawa, grâce à la voie rapide, et écart de prix favorable par rapport aux propriétés se trouvant du côté ontarien. Ainsi, le marché demeurera favorable aux vendeurs (qui sont six fois plus nombreux que les acheteurs à l'heure actuelle), mais il s'approchera du point d'équilibre en 2009.

Comme les acheteurs sont à la recherche de propriétés plus abordables, la demande de maisons jumelées et en rangée demeurera élevée. En outre, la rareté de l'offre et les délais de vente de plus en plus courts continueront de favoriser les vendeurs en 2009, ce qui fera augmenter le prix de ces logements collectifs plus rapidement que celui des autres types de propriétés.

Dans l'ensemble, le prix moyen sur le marché de l'existant grimpera de 5,5 % en 2008 pour ensuite évoluer à un rythme plus près de l'inflation en 2009 (+ 3 %). Le marché, qui était à l'avantage du vendeur en 2008, se rapprochera du point d'équilibre en 2009, limitant ainsi l'augmentation des prix.

Le taux d'inoccupation baissera en 2009

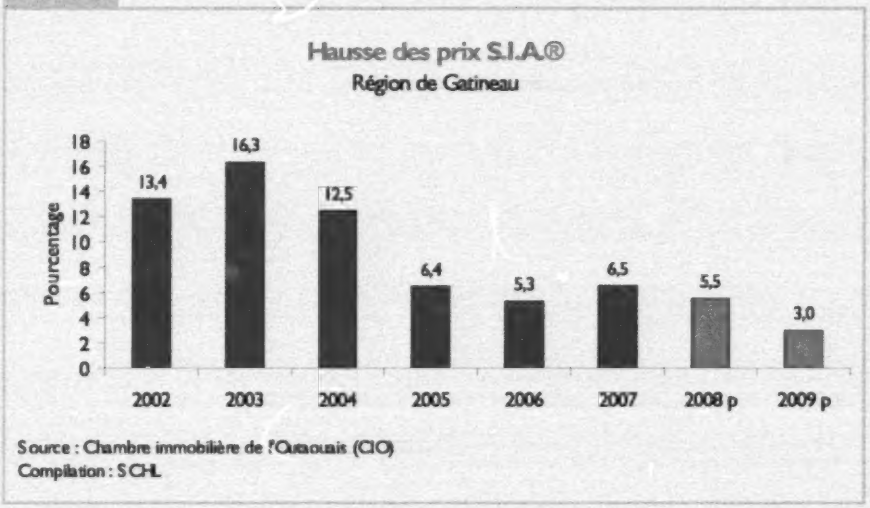
Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait monter un peu cette année avant de redescendre l'année prochaine; il s'établira à 3,4 % cette année et à 3,0 % en 2009. La conjoncture du marché du travail créera une forte demande de maisons jumelées et en rangée – plus abordables que les logements individuels –, si bien qu'il se libérera davantage de logements locatifs en 2008. Par ailleurs, la forte progression des emplois observée depuis un an chez les jeunes de 15 à 24 ans – plus de 6 500 postes, dont près du quart sont à temps plein – se conjuguera à la migration constante vers la région pour faire diminuer le taux d'inoccupation en 2009.

Autre son de cloche du côté des résidences pour personnes âgées. Bien que le nombre d'unités disponibles ne cesse d'augmenter depuis quelques années – plus de 6 % des logements étaient inoccupés lors de la dernière enquête –, de nouvelles résidences font leur apparition dans la région. L'offre dans ces résidences progresse plus rapidement que la population âgée de 75 ans et plus, ce qui porte le taux de pénétration de l'offre (rapport logements-population de 75 ans et plus) à des niveaux toujours plus hauts. En fait, celui-ci pourrait dépasser 20 % en 2008 et 2009, alors qu'il n'était que de 10 % en 2004. On s'attend donc à ce que la cadence des mises en chantier ralentisse en 2009.

Taux Hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 4



Source : Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO)
Compilation : SCHL

Resumé des prévisions
RMR de Gatineau
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	% chg	2009p	% chg
Marché de la revente							
Ventes S.I.A®	4 122	4 280	4 606	4 300	-6,6	4 200	-2,3
Inscriptions en vigueur S.I.A®	2 167	2 282	2 261	2 200	-2,7	2 300	4,5
Prix moyens S.I.A® ($)	165 563	174 317	185 693	195 900	5,5	201 800	3,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 192	1 171	1 037	1 050	1,3	850	-19,0
Logements collectifs	931	1 762	1 751	1 950	11,4	1 750	-10,3
Tous types de logement confondus	2 123	2 933	2 788	3 000	7,6	2 600	-13,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	208 262	212 375	231 136	242 000	4,7	245 000	1,2
Jumelés	138 058	141 056	139 774	157 000	12,3	163 000	3,8
Prix médian ($)							
Logements individuels	197 000	200 000	220 000	231 000	5,0	233 000	0,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	4,6	3,1	1,8	1,7	-	1,7	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)*	3,1	4,2	2,9	3,4	0,5	3,0	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	660	667	662	670	-	680	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	154 200	160 200	163 300	170 000	s.o.	172 500	s.o.
Croissance de l'emploi (%)	4,5	3,9	1,9	4,1	s.o.	1,5	s.o.
Taux de chômage (%)	6,7	5,6	5,5	5,0	-	5,2	-
Migration nette	1 648	1 648	2 203	2 200	-0,1	2 200	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de l'Outaouais (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64289_2008_B02